



Van 't Hoffstraat 39, Leiden

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Soort woning : Appartement
Woonoppervlakte: 74 m²
Inhoud : 301 m³
Aantal kamers : 4

Hypodorus Rijnbeek & Den Elsen **T** : 071-8200011
Haarlemmerstraat 268 **E** : mail@hypodorusleiden.nl
2312 GL Leiden **I** : www.hypodorusleiden.nl

Omschrijving

Deze karakteristieke jaren '30-woning in de populaire Professorenwijk van Leiden combineert prachtig behouden originele elementen zoals glas-in-lood, paneeldeuren en een granitovloer met moderne updates. Sinds 2018 is de woning gemoderniseerd, waarbij de badkamer is vervangen, zonnepanelen zijn geplaatst en de inbouwapparatuur in de keuken grotendeels is vernieuwd. Daarnaast liggen de glas-in-loodramen bij de glaszetter om geïsoleerd te worden en naar verwachting worden die eind oktober teruggeplaatst in dubbel glas.

De woning is een benedenwoning, maar beschikt over twee slaapkamers op de eerste verdieping (maisonnette). Dankzij deze speelse indeling heeft de woning, naast een ruime woonkamer en een diepe achtertuin, drie slaapkamers.

De woning is uitstekend gelegen, met alle belangrijke voorzieningen in de nabije omgeving. Op loopafstand van de woning vind je onder andere verschillende speeltuinen, sportverenigingen, basisscholen, twee middelbare scholen en het prachtige Polderpark Cronesteyn. Het historische centrum van Leiden, met een verscheidenheid aan winkels, restaurants, musea en terrasjes, en ook het Centraal Station zijn met de fiets in minder dan tien minuten bereikbaar. Leiden Lammenschans ligt te voet op minder dan vijf minuten afstand. Bovendien is de aansluiting op andere grote steden zeer goed: binnen enkele minuten bereik je de A4, A44, N11 en de N206, waarmee je binnen 20 minuten op het strand in Katwijk aan Zee bent, binnen 30 minuten in het centrum van Den Haag of Rotterdam staat, binnen 45 minuten Amsterdam bereikt, en binnen een uur in Utrecht bent.

Verkoper aan het woord:

Na ruim vier jaar in Leiden, ga ik terug naar mijn favoriete stad: Groningen. Als ik mijn huis had kunnen meeverhuizen, dan had ik dat gedaan. Wat een heerlijk en ruim huis! En dan ook nog met een zonnige tuin met nauwelijks inkijk van de burens, een gezellige buurt met buurtwinkels in de straat (bakker, slager, kaasboer, drankenhandel), drie slaapkamers en een grote verwarmde schuur die ook als werkruimte gebruikt kan worden. Ik ga wandelingen in park Cronesteyn missen, maar gelukkig maakt het Noorderplantsoen veel goed. Kom je een kijkje wagen?

Indeling:

Begane grond:

Entree met tochtportaal en meterkast, hal met trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast en de toiletruimte met een hangend toilet met fonteintje. Aan het einde van de hal is de aparte werkkamer te bereiken.

Vanuit de hal bereik je tevens de ruime, en door de vele ramen lichte woonkamer, die zich over de gehele lengte van de woning uitstrekt. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin aan de achterzijde. De woonkamer loopt door in de keuken met onder andere een koel-/ vriescombinatie, een SMEG-fornuis met dubbele oven met afzuiginstallatie en een vaatwasser. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne badkamer met douche, wastafelmeubel, spiegel en handdoekradiator.

De achtertuin op het (zuid)westen is bereikbaar via de dubbele openslaande deuren in de woonkamer. Op het diepste punt meet de achtertuin maar liefst 13,15 meter en beschikt over een vrijstaande stenen berging en een achterom. De berging is verwarmd en geïsoleerd, waardoor deze goed bruikbaar is als kantoorruimte.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn twee slaapkamers te bereiken. De slaapkamer aan de voorzijde is de grotere van de twee en heeft een oppervlakte van ongeveer 7,6 m². De slaapkamer aan de achterzijde meet ongeveer 5 m².

Overige informatie:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 74,1 m²
- Externe berging: 12,2 m²
- Inhoud: 300,9 m³
- Verwarming en warm water: HR-combiketel uit 2018
- Elektrische installatie: vernieuwde meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Op loopafstand van het centrum en station Leiden Lammenschans
- Energielabel D (energielabel is van vóór het plaatsen van zonnepanelen en het vervangen van de glas-in-loodramen door isolatieglas-in-lood, omdat het isolatieglas nog niet teruggeplaatst is)
- HR++-beglazing
- 4 zonnepanelen – 1460Wp (opbrengst 2022: 1370 kWh, 2023 tot 1 oktober 2023: 1179 kWh)
- Moderne badkamer uit 2021
- Hoofddak in 2017 vervangen en geïsoleerd
- Verwarmde en geïsoleerde schuur (in gebruik als kantoor)
- Zonnige tuin op het zuidwesten met achterom en veel privacy

Kenmerken

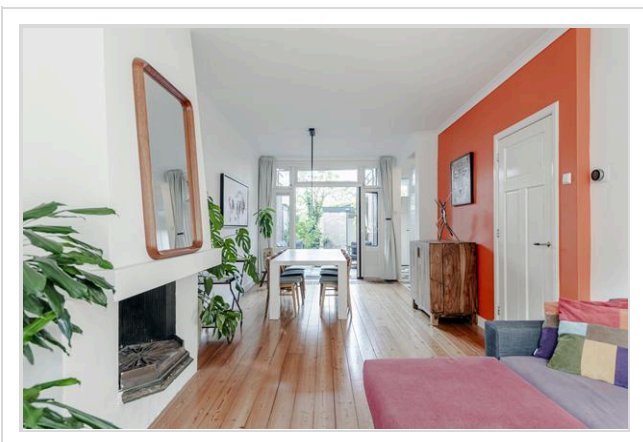
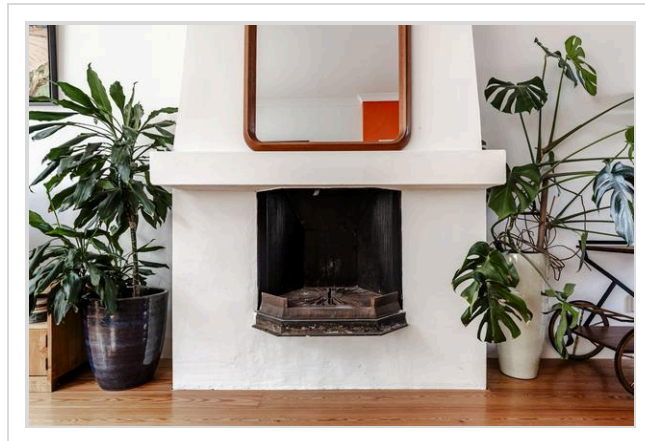
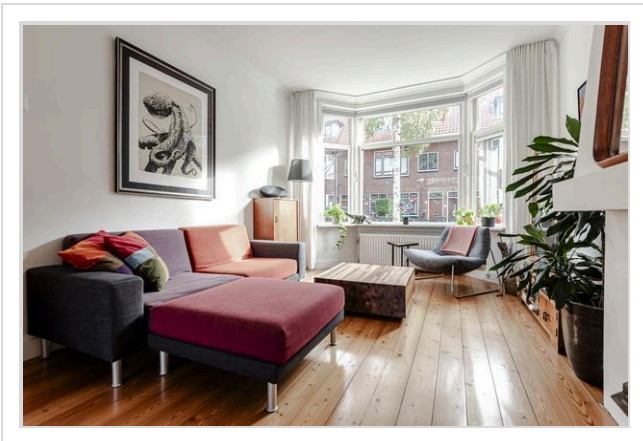
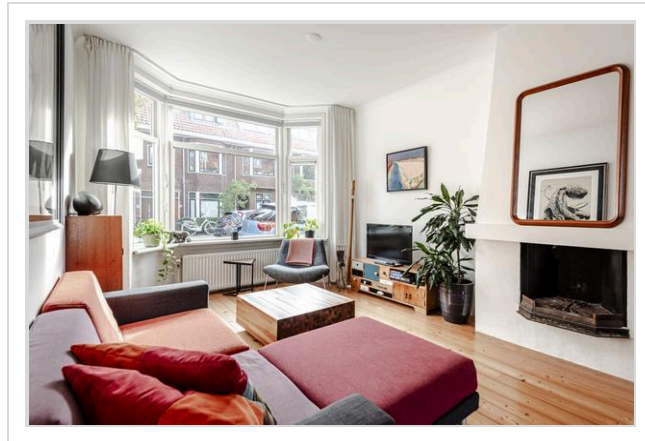
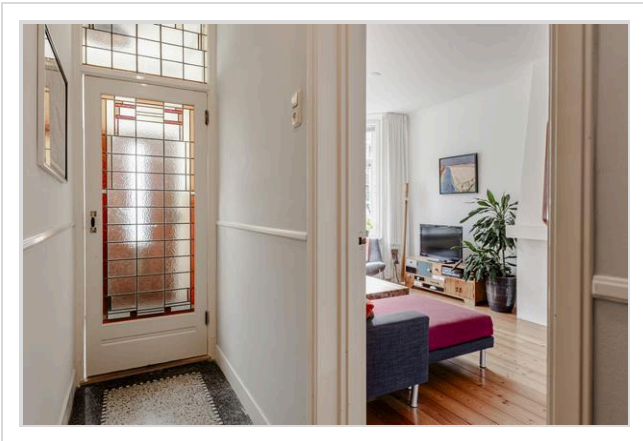
| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Vraagprijs | : € 425.000 k.k. |
| Soort | : Appartement |
| Open portiek | : Nee |
| Aantal kamers | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 301 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 74 m ² |
| Soort appartement | : Maisonnette |
| Bouwjaar | : 1936 |
| Ligging | : In woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin 62 m ² |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dubbel glas |

Locatie

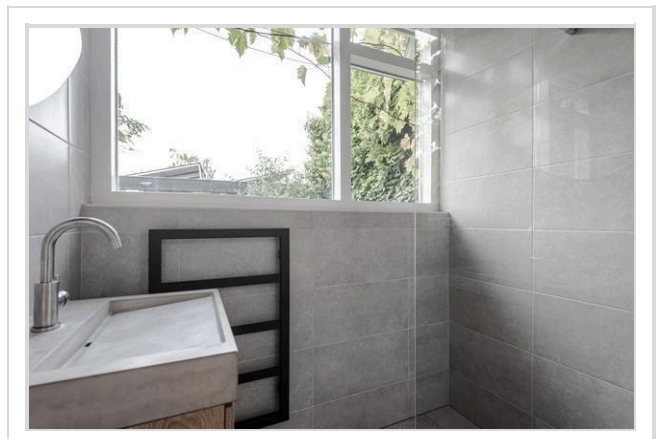
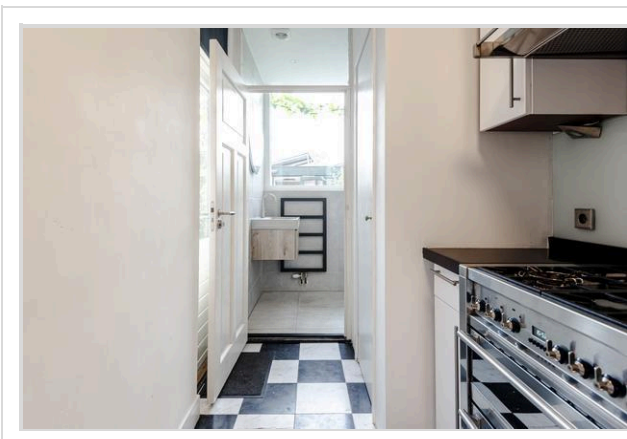
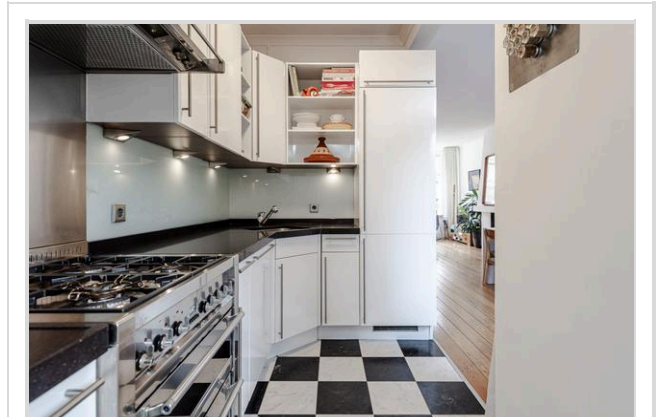
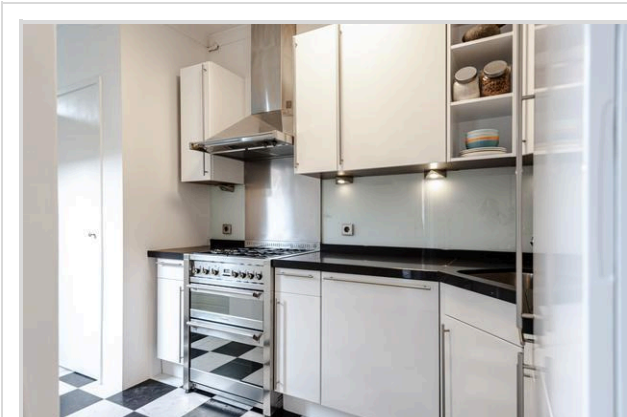
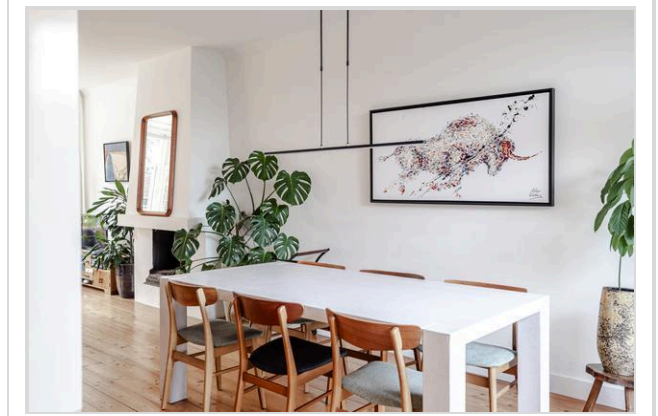
Van 't Hoffstraat 39
2313 SN LEIDEN



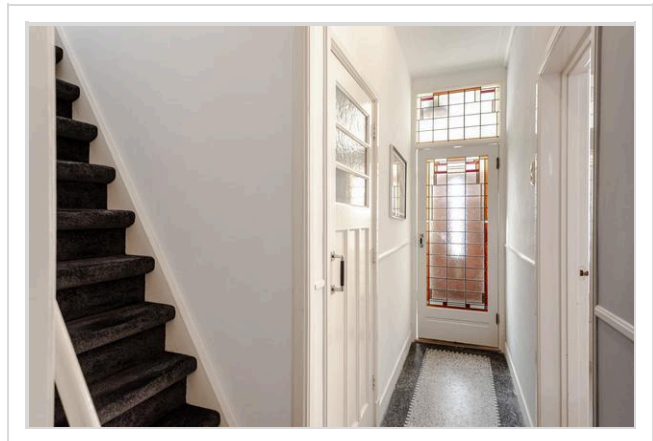
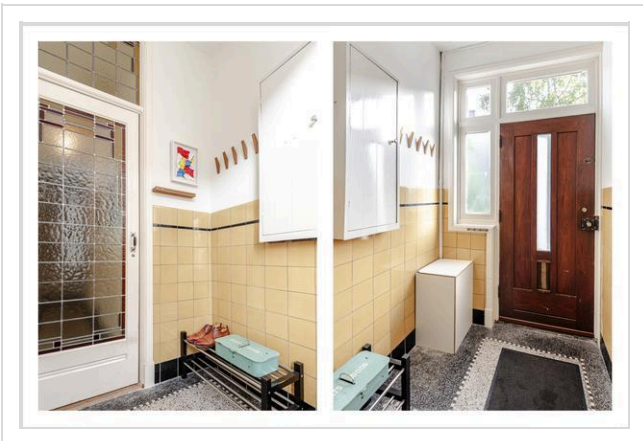
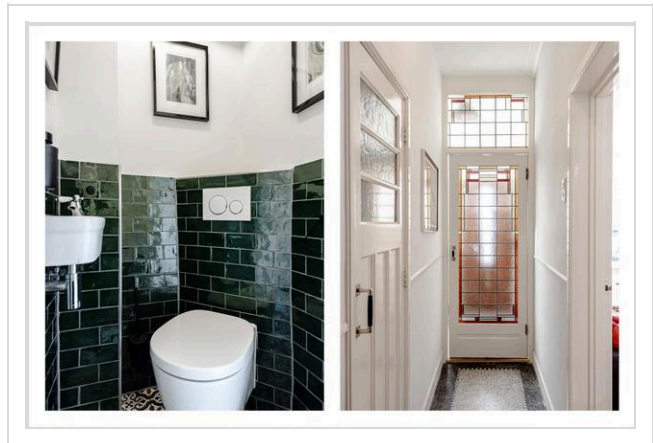
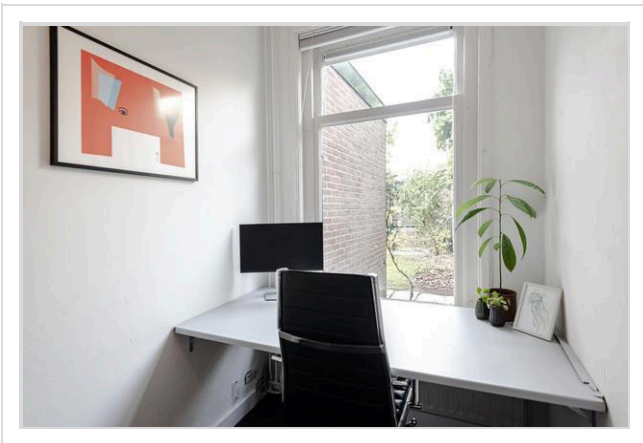
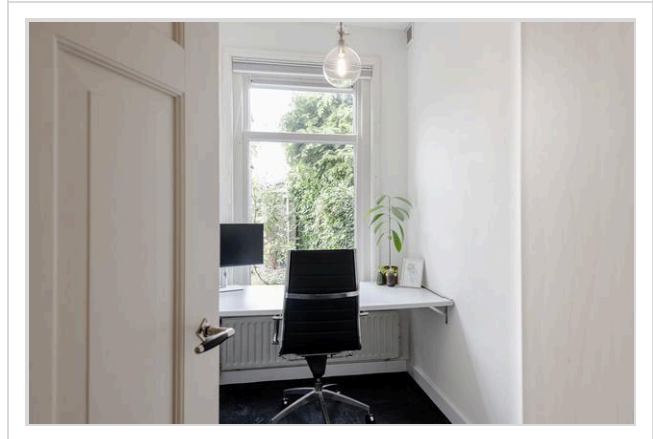
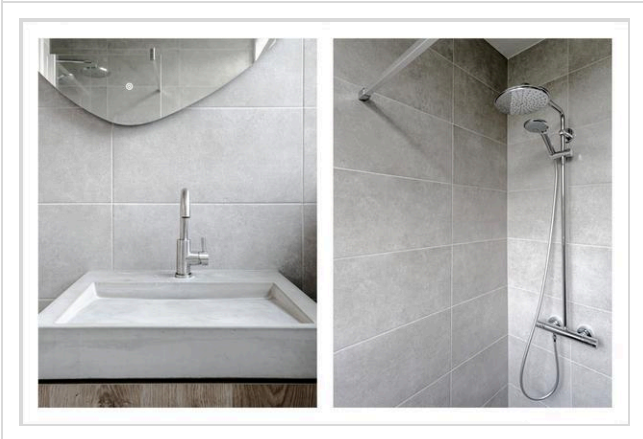
Foto's



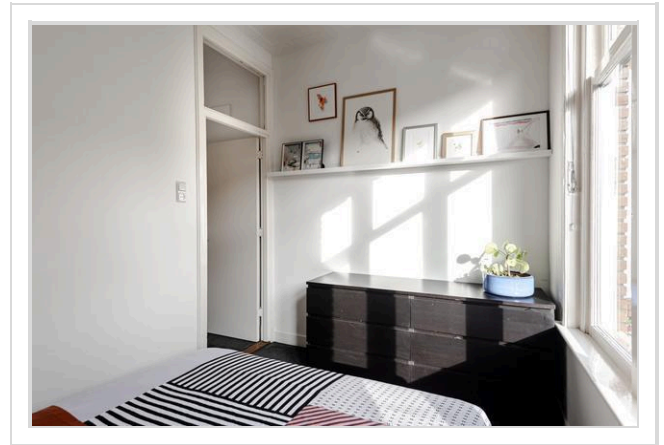
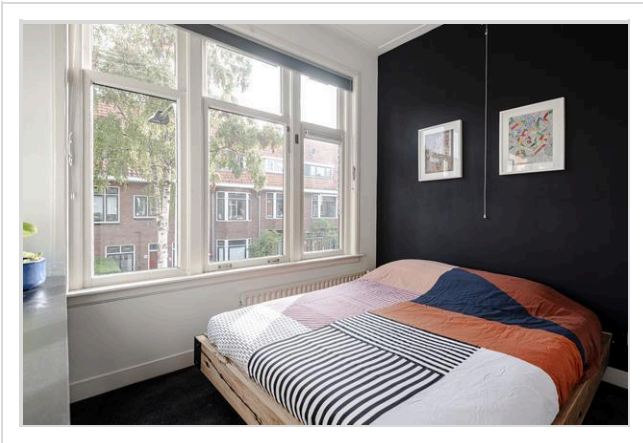
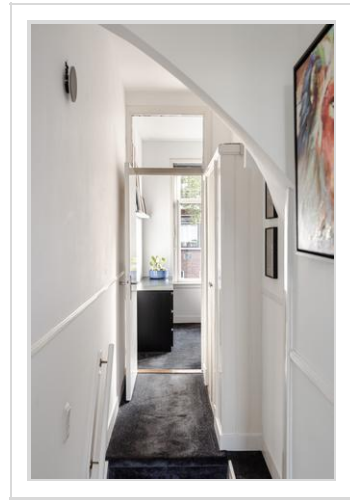
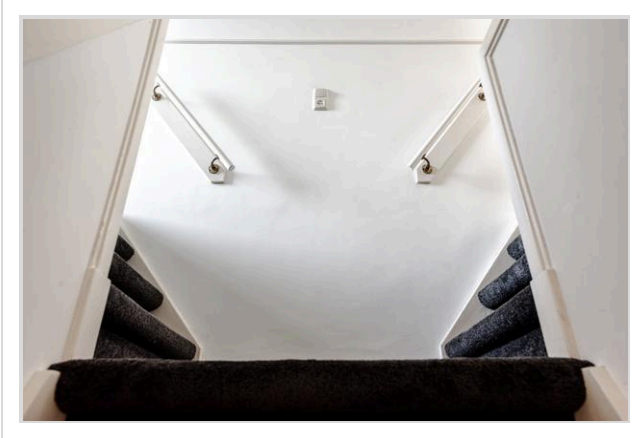
Foto's



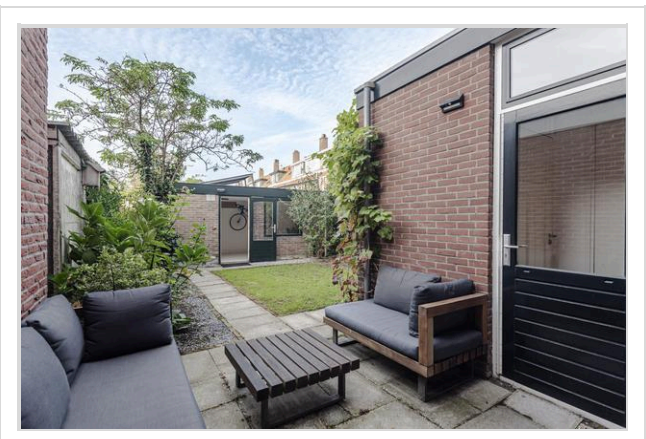
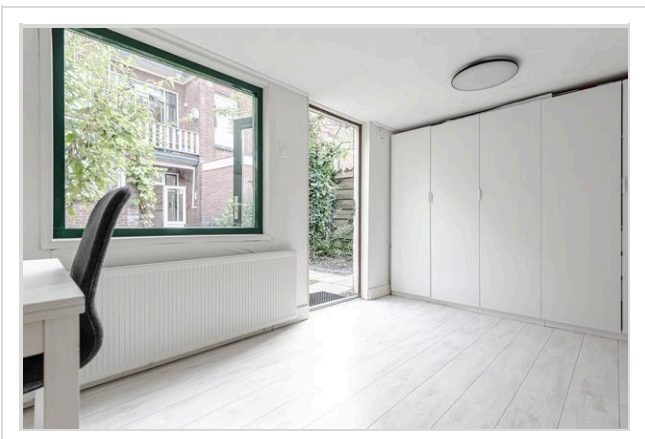
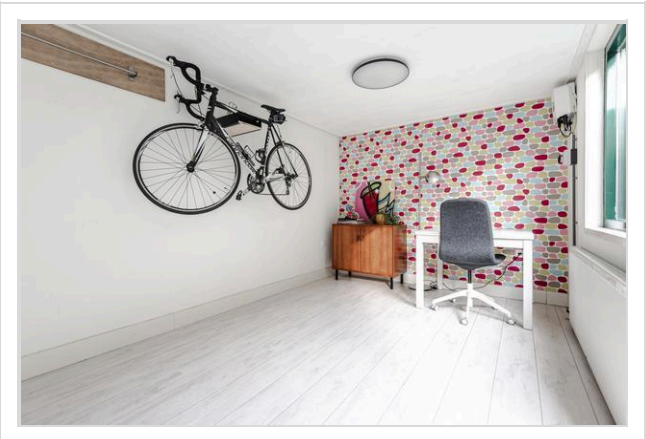
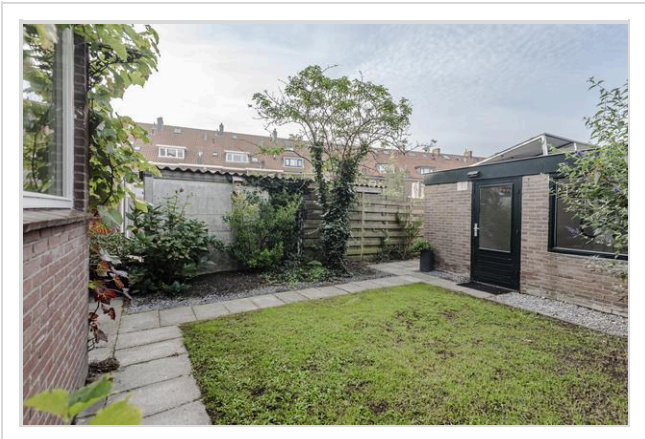
Foto's



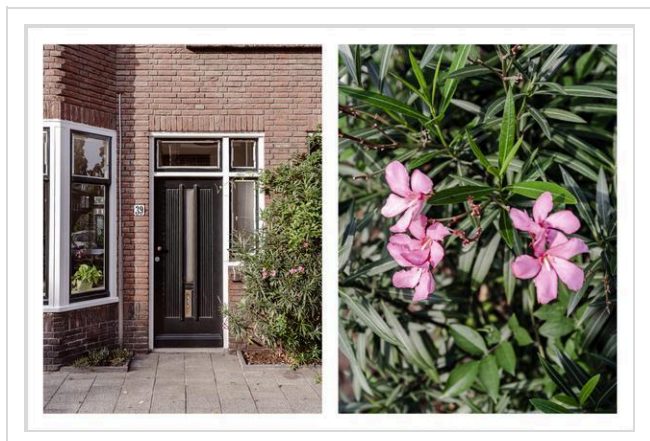
Foto's

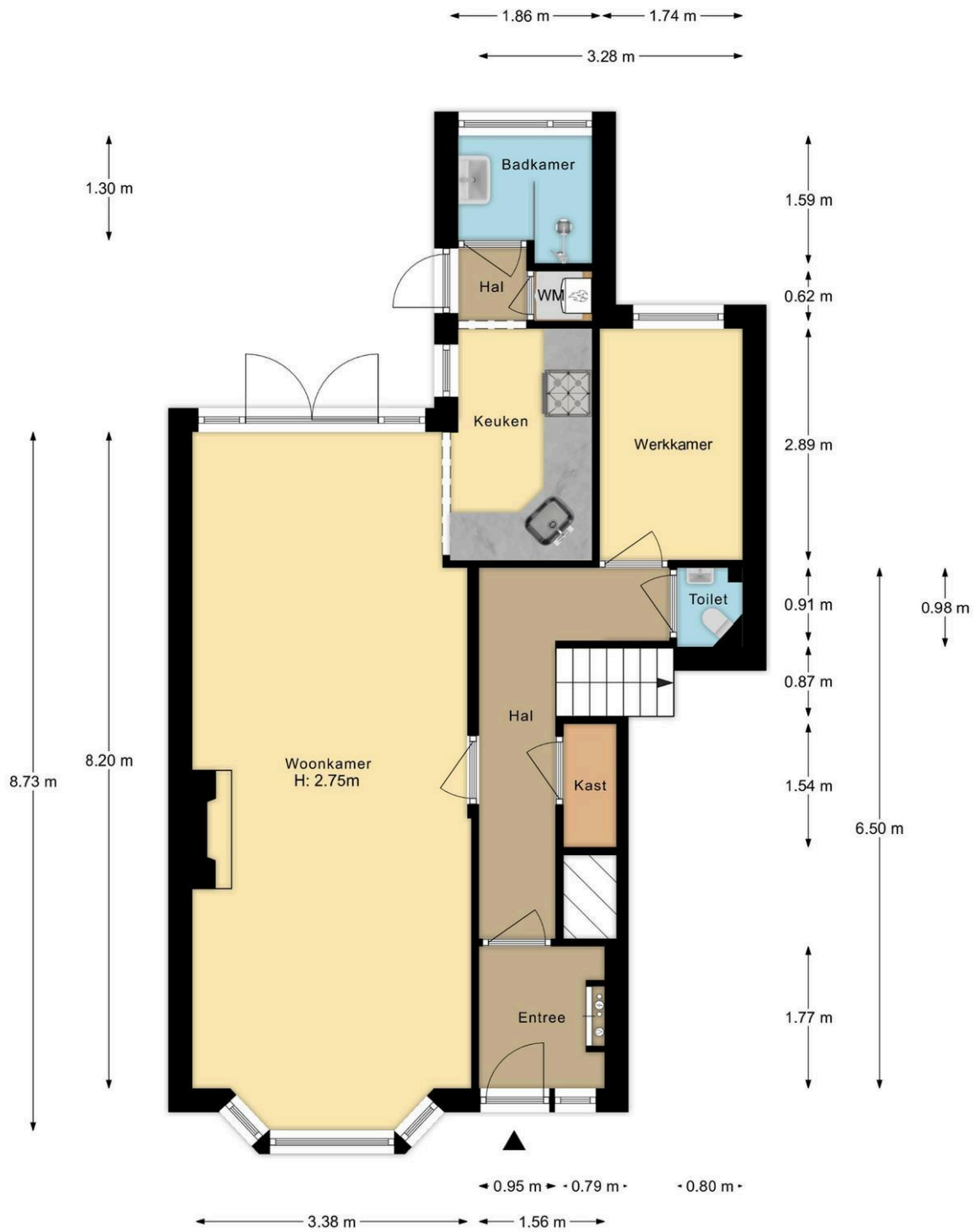


Foto's

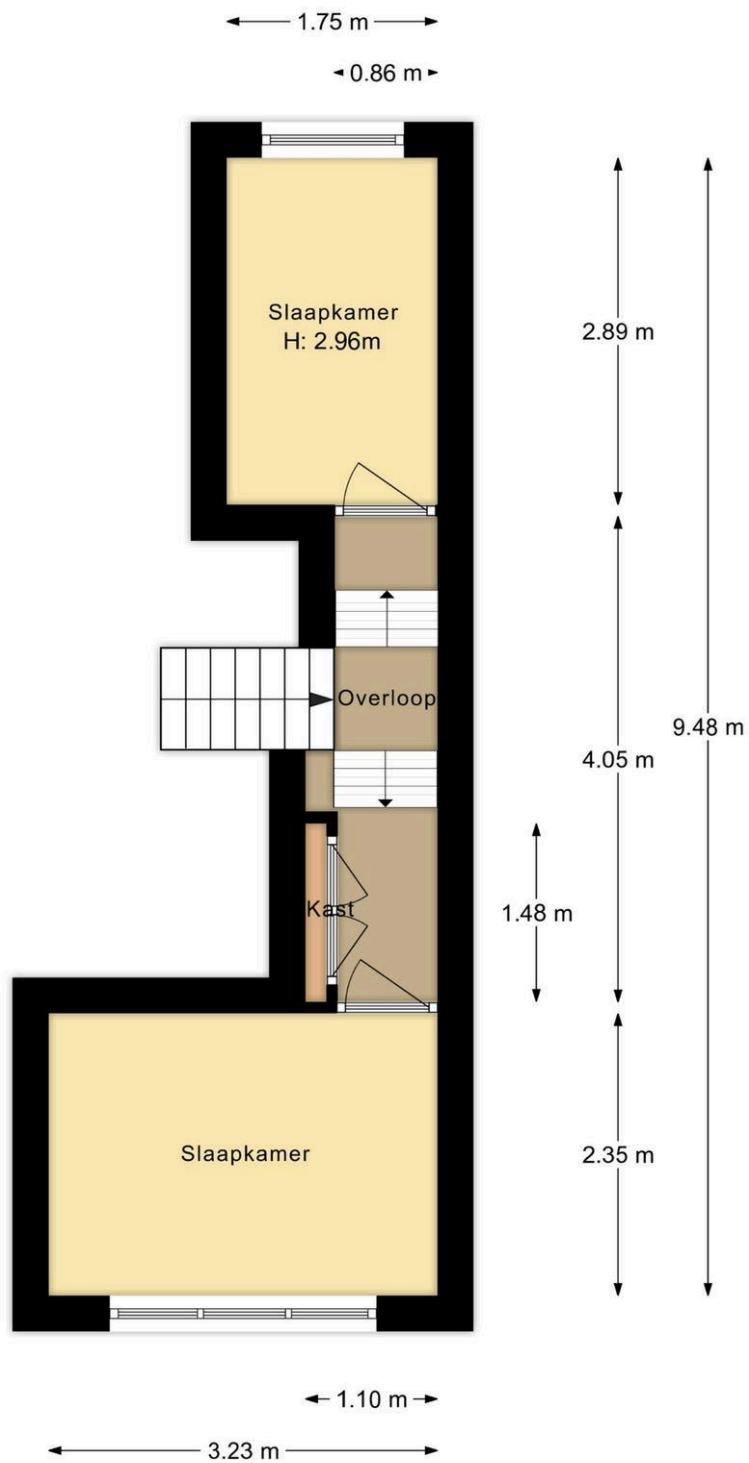


Foto's





Van Het Hoffstraat 39 Leiden
 Begane grond



Van Het Hoffstraat 39 Leiden
1e Verdieping



Van Het Hoffstraat 39 Leiden
Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van t Hoff



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 5937</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.